
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Sezione Espropriazioni Immobiliari
G.Es.I.: Dott.ssa Stefania Rignanese

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.294/2021

promossa da

in danno di

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott.ssa Stefania RIGNANESE.

Esecuzione immobiliare R.G.Es.I. 294/2021 promossa da

(creditore procedente) in danno del

signor

(debitori eseguiti).

Premessa

In data 15/01/2023 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott.ssa Stefania Rignanese nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e in data 15/02/2023 poneva al sottoscritto, intervenuto in data 13/02/2023 per il giuramento (telematico) di rito, i quesiti ed assegnava 90 giorni (termine di scadenza 16/05/2023) per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine prorogato di 30 giorni a seguito di regolare istanza del 10/05/2023 e di ulteriori 45 giorni a seguito di regolare istanza del 15/06/2023, entrambe accolte, con differimento del termine di scadenza al 30/07/2023.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 07/03/2023 ha svolto indagine catastale on-line presso l'Agenzia



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali con riferimento all'immobile pignorato, estraendo copia di estratto di mappa e di visura storica, (All.2/3);

- in data 08/03/2023, ha effettuato istanza di rasterizzazione della planimetria risultata mancante agli atti (All.7); in data 09/03/2023 l'Agenzia delle Entrate ha attribuito alla richiesta effettuata il numero 41270 di protocollo (All.7);
- in data 13/03/2023, con nota inoltrata a mezzo raccomandata a/r ai debitori eseguiti ed a mezzo pec ai procuratori legali del creditore procedente (nella persona degli avvocati :) ha fissato (in la convocazione) per il 03/04/2023 la data per l'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile pignorato (All.15);
- in data 14/03/2023 si è recato presso l'UTC (ufficio SUE) del Comune di Foggia al fine di poter effettuare una ricerca su base cartografica e digitale in relazione all'immobile; non veniva riscontrata alcuna documentazione utile;
- in data 15/03/2023 l'Agenzia delle Entrate ha effettuato riscontro alla nota del 08/03/2023 formalizzando la necessità di dover presentare nuovo atto di aggiornamento tecnico (All.8);
- in data 03/04/2023 si è recato presso i luoghi, dando inizio e corso alle operazioni peritali, redigendo apposito verbale controfirmato dai presenti (All.16); in tale circostanza sono state riscontrate una serie di difformità di cui si riferirà in risposta ai quesiti;
- in data 04/04/2023, ha effettuato istanza di accesso agli atti a mezzo pec all'UTC (SUE), per esercitare il diritto di accesso agli atti amministrativi



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

(Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva (All.11);

- in data 15/04/2023, ha effettuato istanza di accesso agli atti a mezzo pec al Comando della Polizia Municipale di Foggia, per esercitare il diritto di accesso agli atti amministrativi (atti di sequestro, verbali di sopralluogo, segnalazioni o altro atto precedente/successivo di rispetto delle procedure amministrative edilizie) in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva (All.12);
- in data 15/04/2023, ha effettuato istanza di accesso agli atti a mezzo pec all'agenzia delle Entrate al fine di prendere visione della busta catastale “partita n.2259” (All.9); in data 17/04/2023 l'Agenzia delle Entrate ha attribuito il numero di protocollo (n.63564) alla richiesta;
- in data 17/04/2023 ha ricevuto dal Comando della Polizia Municipale riscontro a quanto richiesto con la precedente nota (All.13); in data 18/04/2023 ha ritirato con supporto digitale la documentazione reperita dal Comando (All.13);
- in data 09/05/2023 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per sollecitare il riscontro alla nota di accesso agli atti, collaborando nella ricerca della documentazione eventualmente reperibile sull'immobile in questione;
- in data 09/05/2023 si è recato presso l'Agenzia delle Entrate per visionare la documentazione precedentemente richiesta; in tale occasione ha effettuato la prenotazione per il giorno 11/05/2023 (All.10);



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

- in data 11/05/2023 si è recato presso l’Agenzia delle Entrate per visionare la documentazione resa disponibile effettuando annotazioni su foglio a parte di quanto contenuto nella busta;
- nelle date 11/05/2023-16/05/2023-06/06/2023-13/06/2023 si è recato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per sollecitare il riscontro alla nota di accesso agli atti, con esito negativo;
- in data 15/06/2023 con nota inoltrata a mezzo pec ha sollecitato l’UTC di Foggia per la messa a disposizione della documentazione ancora non potuta visionare o di attestazione circa la sua irreperibilità (All.14);
- nelle date 26/06/23-28/06/2023 si è recato presso il Tribunale e la Cancelleria penale per approfondimenti in merito agli atti consequenziali ai dispositivi emessi dal GIP (convalida del sequestro preventivo) scaturiti a seguito di accertamento di opere abusive da parte della Polizia Municipale; in data 05/07/2023 ha ottenuto il solo decreto penale di condanna (All.17), mentre nessun altro atto è stato rinvenuto in merito all’esecuzione dell’ordinanza di demolizione;
- in data 25/07/2023 con nota ricevuta a mano ha ottenuto riscontro formale dall’UTC di Foggia alla nota di sollecito (All.18); il riscontro, datato 18/07/2023, indicava che la ricerca prodotta non aveva sortito alcun esito positivo;
- nell'arco temporale assegnato per la consulenza ha eseguito indagini sulla commerciabilità del bene pignorato allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Per quanto concerne il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. si richiama il “**Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**”, datato 15/10/2021, redatto dal dott. _____, notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

NB. Il certificato notarile, riguardo al pignoramento, identifica l'immobile in Foggia alla via San Pietro Alcantera civico n.98 e, riguardo al catasto, al civico n.48, mentre in loco risulta al civico n.46.

QUESITO N.1 bis



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Sulla base dei sopralluoghi, della documentazione già in atti e delle indagini presso gli archivi catastali dell'Agenzia del territorio, è risultato che l'unità immobiliare pignorata (appartamento ad uso abitativo) è ubicata nel Comune di Foggia e più precisamente con i seguenti dati.

Appartamento ad uso abitazione,

Immobile (appartamento ad uso abitativo) sito nel Comune di Foggia, posto al piano terra e primo del fabbricato con accesso da via San Pietro Alcantera n.46.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 96 particella 1537, categoria A/6**, classe 3, vani 1, piano terra, rendita catastale € 121,37, via San Pietro Alcantera n.48.

Intestato per la proprietà di 1/2 ciascuno ai signori
nato a

STORIA IPOTECARIA – PROVENIENZA DEI BENI



La **proprietà dell'immobile** è dal 14/09/2007, per 1/2 ciascuno, ai signori
, già generalizzati.

Atto di provenienza:

- Compravendita atto a rogito Notar _____ del 14.09.2007
trascritto a Foggia il 22.09.2007 al n. 15271 del registro particolare. Con
tale atto l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 96
pc. 1537 da _____

_____ passa alla _____ nato
a _____

per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà.

Atti precedenti:

- In virtù di atto a rogito Notar _____ del 14.09.2007 si procede
alla trascrizione a Foggia il 22.09.2007 al n. 15273 del registro particolare
dell'accettazione tacita quota eredita di _____ (c.f.
_____) la cui morte è avvenuta il _____ in favore
delle già generalizzate _____

per la quota di 4/18 cadauno della piena proprietà, che per effetto
di tale atto ne divengono proprietari della quota pari ad 1/3 cadauno della
piena proprietà;

- Per effetto della morte di _____ avvenuta il _____
viene presentata il 22.02.2005 presso l'Ufficio del Registro di Foggia
certificato di denunciata successione repertorio n. 158/2005 e
successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate -



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Foggia il 21.03.2005 al n. 4745 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 6/9 di piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. 96 pc. 1537 passa alle già generalizzate per la quota di 6/27 cadauno di piena proprietà;

- In precedenza l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a nato il per la quota di 12/18, ed a nata il

nata il per la quota di 2/18 cadauno della piena proprietà, a loro pervenuto per effetto della morte di n. 13.09.1920 a Foggia avvenuta il 25.04.2001 la cui denuncia di successione n. 34 volume 356 si rileva trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Foggia il 24.03.2004 al n. 5320 del registro particolare, con relativa accettazione tacita eredita trascritta in ritardo il 22.09.2007 al n. 15272 del registro particolare;

- In precedenza ai succitati signori l'immobile in oggetto era pervenuto in forza di atto a rogito Notaio in data 21.08.1967, rep. N.36952/11162, registrato a Foggia il 09.09.1967 al n.1834, trascritto a Lucera il 18.09.1967 ai nn.20037/103960.

STORIA CATASTALE



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di Foggia, Foglio 96 p.lla 1537) nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che:

- i riferimenti catastali, derivati da Impianto meccanografico del 30/06/1987, risultavano i seguenti: "foglio 96, particella 1537, categoria A/6, classe 3, consistenza 1 vano, Via San Pietro Alcantera n.48, piano terra"; essi sono ancora gli stessi;
- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 01/01/1992 l'immobile ha subito la "variazione del quadro tariffario": la rendita risultava pari a L.235.000 (in euro: 121,37).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 20/09/2021 non esistono sull'immobile anzidetto **trascrizioni e formalità pregiudizievoli** ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria** registro generale n. 23238 registro particolare n. 4154 del 22.09.2007 - a favore _____ con sede in _____, domicilio ipotecario eletto in _____ e contro _____ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà - atto Di _____ del 14.09.2007 per Euro 190.000,00 di cui Euro 95.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni;
- **Atto esecutivo o cautelativo** registro generale n. 1256 registro particolare n. 977 del 17.01.2012 - a favore _____ con sede in Foggia c.f. 00363460718, e contro _____ per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà - Tribunale di Foggia del 19.12.2011;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

- **Pignoramento Immobiliare** registro generale n. 21026 registro particolare n. 16728 del 20.09.2021 - a favore
con sede in domicilio
ipotecario eletto in

la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 11.08.2021, sino alla concorrenza di Euro 131.150,93 oltre interessi e spese.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; unica discordanza il numero civico dell'immobile, come già evidenziato in risposta al quesito precedente.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sul bene oggetto di procedura.

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

L'immobile risulta intestato per la proprietà di 1/2 ciascuno ai signori

nato a

e

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Immobile (appartamento ad uso abitativo) sito nel Comune di Foggia, posto ai piani terra e primo della palazzina con accesso da via San Pietro Alcantera n.46; i due piani sono collegati a mezzo scalinata interna (un'apertura sul solaio intermedio, avente dimensioni in pianta m.1,40 x m.1,00, ne permette l'inserimento).



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Composto al piano terra da ampia sala con angolo cottura e bagno, mentre al piano primo da ampio disimpegno, una camera e bagno, oltre un annesso terrazzo a livello.

Confinante ad ovest con Via San Pietro Alcantera, a sud con proprietà di terzi foglio 96 p.lla 1538, a est con proprietà di terzi foglio 96 p.lla 3761, a nord con Vico Speranza, salvo altri.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 96, particella 1537**, via San Pietro Alcantera n.48, piano T, zona censuaria 1, categoria A/6, classe 3, vani 1, rendita catastale €.121,37.

Intestato per la proprietà di 1/2 ciascuno ai signori

nato a

(cf

e

nata a

NB: L'atto di provenienza del bene (compravendita del 14.09.2007) riporta la seguente dicitura: "Casa per abitazione, sita in pianterreno, avente ingresso da via San Pietro Alcantera n.46, composta di un vano ed accessori di cucina e gabinetto, con terrazzino sovrastante e relativo sgabuzzino, confinante con detta via San Pietro Alcantera, via Speranza sulla quale fa angolo e proprietà Raffaele Cicognani e/o suoi eredi o aventi causa ed avente una finestra del pianterreno ed una finestra dello sgabuzzino soprastante affaccianti su detta via San Pietro Alcantera, salvo altri."

NB: I dati identificativi desumibili dallo stato dei luoghi sono diversi rispetto a quelli riportati nell'atto di compravendita, se si tiene conto delle opere abusive realizzate e contestate dal Comando della Polizia Municipale di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Foggia; di ciò si tratterà dettagliatamente in risposta al quesito n.10. Anche l'assenza di planimetria catastale (è presente solo uno schizzo monografico rintracciato nella busta catastale di partita n.2259) non rende agevole riconoscere quanto realmente esistente precedentemente agli abusi.

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

L'immobile oggetto di pignoramento è ben individuato nell'elaborato allegato alla presente relazione (inquadramento territoriale), che riporta la sua ubicazione anche su base catastale, su base ortofoto e su base (sovrapposta) ortofoto/catasto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il bene oggetto di pignoramento ad uso abitativo è ubicato nel Comune di Foggia nel quartiere centrale denominato “quartiere settecentesco” ed è posizionato nell'edificio posto ad angolo tra via San Pietro Alcantara e vico Speranza.

Nell'atto di provenienza la parte venditrice ha dichiarato ed attestato che la costruzione fu iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non erano stati effettuati interventi edilizi che avrebbero comportato rilascio di provvedimenti amministrativi.

In epoca successiva la parte acquirente (gli attuali proprietari

ha eseguito, in assenza di titolo abilitativo, alcuni interventi, consistenti nella realizzazione di un volume edilizio sul terrazzo di copertura dell'immobile acquistato, variandone la originaria consistenza.

NB. Per questa sopraelevazione abusiva pende un decreto penale di condanna con ordine di demolizione delle opere ritenute abusive (All.17); di ciò si tratterà dettagliatamente in risposta al quesito n.10.

Si richiamano le principali caratteristiche riscontrate nell'immobile e per l'edificio nel suo complesso:



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

- muratura portante (spessore cm.50 circa), rivestita all'esterno con dipintura a civile;
- tramezzature (circa cm. 10);
- infissi esterni (compresa la porta d'ingresso principale all'appartamento), per il piano terra in alluminio con doppio vetro ed inferriata di protezione, mentre per il piano primo in pvc con doppio vetro munite di tapparelle e cassonetti;
- infissi interni (porte divisorie) in legno;
- pavimenti in ceramica (o similari) in tutti gli ambienti;
- tinteggiatura di pareti e soffitti a civile;
- rivestimenti in ceramica in zona cucina e bagno;
- opere in cartongesso per controsoffittature, con faretti incorporati;
- impianto idrico-fognario per i servizi (cucina, bagno, ecc.);
- impianto riscaldamento autonomo con caldaia ubicata sul terrazzo e radiatori in ghisa nei vari ambienti ad eccezione del bagno del piano terra, ove è presente un termo-arredo in alluminio;
- impianto elettrico con quadro elettrico e prese nei vari ambienti;
- altri impianti minori (citofonico, televisivo, ecc....);
- scalinata interna, per il collegamento tra i piani, munita di pedate in legno e struttura portante in alluminio o similare;
- pergolato sul terrazzo con strutture e tavolato di copertura in legno.

NB. Le caratteristiche delle opere del piano terra sono migliori rispetto a quelle del piano primo. Lo stato d'uso e di manutenzione delle opere del piano terra è buono mentre del piano primo appena sufficiente (diffusi fenomeni di condensa imputabili in gran parte alla presenza di ponti termici



giustificati dagli esigui spessori delle pareti perimetrali a contatto con l'ambiente esterno).

La pianta dell'appartamento bene rappresenta lo stato dei luoghi ed indica chiaramente la posizione dei vari ambienti, contraddistinti tra loro per l'uso (All.5).

Non è stato possibile riscontrare eventuali certificazioni di conformità e/o rispondenza al D.M. 37/2008 delle opere impiantistiche, perché non rinvenute agli atti.

I dati metrici rilevati nell'appartamento, in occasione del sopralluogo, sono risultati i seguenti:

- superficie coperta lorda del piano terra (comprensiva dell'area di competenza della scala di collegamento tra i due piani) pari a circa mq.47;
- superficie coperta lorda del piano primo (non comprensiva dell'area di competenza della scala di collegamento tra i due piani) pari a circa mq.37;
- superficie scoperta (terrazzo) presente al piano primo è di circa mq.7;
- l'altezza (massima) utile interna degli ambienti interni pari a circa m.3,50 al piano terra e pari a circa m.2,80 al piano primo.

Tutte le misure sono state misurate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta una planimetria dello stato dei luoghi (All.5) e prodotta documentazione fotografica (All.6).

QUESITO N.4



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove è ubicato l'immobile (valori del secondo semestre 2022 che, per la zona B1 prendendo a riferimento le abitazioni economiche con stato conservativo normale e superficie lorda, si attestano tra gli 800 €/mq e 1150 €/mq).

Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima “unitario” a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (rif. coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti determinate



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

in funzione della loro destinazione, sia coperti che scoperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo"; detto valore "unitario" deve tener conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dell'immobile, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere. Il valore "complessivo", così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Il sottoscritto, esperite le indagini e considerata la posizione e la destinazione urbanistica dell'area, lo stato conservativo dell'immobile e delle sue opere edili - strutturali - impiantistiche, le condizioni d'uso e manutenzione delle stesse, le eventuali servitù presenti e limitazioni in genere è pervenuto al seguente valore di stima "unitario" da applicare all'immobile oggetto di procedura:

- **900 €/mq per l'immobile (da applicare alla superficie commerciale).**

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile del LOTTO, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti Piano terra + piano primo</i>	<i>84,00</i>	<i>1,00</i>	<i>84,00</i>
<i>Pertinenze di uso esclusivo - terrazzo</i>	<i>7,00</i>	<i>0,30*7,00</i>	<i>2,10</i>



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

<i>Superficie commerciale vendibile</i>			<i>86,10</i>
---	--	--	--------------

La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 86,10

Si determina così il valore complessivo del lotto unico (appartamento) effettuando la moltiplicazione tra la superficie commerciale appena ricavata ed il valore di stima:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq.86,10	€/mq. 900,00	€ 77.490,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO (senza detrazioni): € 77.490,00

Applicando ad esso le detrazioni complessive, pari ad € 12.500,00, per quanto riportato in risposta ai quesiti n.11-11e, nonché gli opportuni arrotondamenti, si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero compendio staggito.**

PREZZO BASE LOTTO: € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

(riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile).

QUESITO N.4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

QUESITO N.5



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

L'esecuzione immobiliare interessa l'intera proprietà immobiliare intestata per 1/2 ciascuno ai signori esecutati (già precedentemente generalizzati)

Pertanto, si conferma il valore dell'immobile come determinato in risposta al quesito n.4.

QUESITO N.6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/6)

(Piena Proprietà per 1/1)

Immobile (appartamento ad uso abitativo) sito nel Comune di Foggia, posto ai piani terra e primo della palazzina con accesso da via San Pietro Alcantera n.46; i due piani sono collegati a mezzo scalinata interna (un'apertura sul solaio intermedio, avente dimensioni in pianta m.1,40 x m.1,00, ne permette l'inserimento).



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Composto al piano terra da ampia sala con angolo cottura e bagno, mentre al piano primo da ampio disimpegno, una camera e bagno, oltre un annesso terrazzo a livello.

Confinante ad ovest con Via San Pietro Alcantera, a sud con proprietà di terzi foglio 96 p.lla 1538, a est con proprietà di terzi foglio 96 p.lla 3761, a nord con Vico Speranza, salvo altri.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 96, particella 1537**, via San Pietro Alcantera n.48, piano T, zona censuaria 1, categoria A/6, classe 3, vani 1, rendita catastale €.121,37.

Intestato per la proprietà di 1/2 ciascuno ai signori

, nato a _____ cf _____
e _____ nata a _____

PREZZO BASE LOTTO: € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

(riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile).

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Al momento del sopralluogo (All.16), l'appartamento è risultato occupato dai signori _____ che hanno consentito l'ispezione dell'immobile e le operazioni peritali, fornendo le informazioni utili per la redazione della presente relazione e dichiarando che i contratti di fornitura di energia elettrica e di gas sono intestati al Sig.

Dalle loro dichiarazioni è emerso che non risultano esserci contratti di locazione sull'immobile oggetto di perizia e che il cespite viene utilizzato come abitazione principale.

QUESITO N.8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

L'immobile non è in condominio con altri.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Su di esso gravano i procedimenti messi in atto (demolizione opere abusive) dal Comune per via delle opere abusive realizzate senza titolo abilitativo, consistenti principalmente nella sopraelevazione con realizzazione di ulteriore volumetria edilizia. Per essi si rinvia alla risposta al quesito n.10.

L'aggiudicatario è tenuto a farsi carico di quanto stabilito dal dispositivo del Giudice in relazione al decreto penale di condanna (All.17), sebbene tale decreto attende ancora di divenire esecutivo (con l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione).

Non sussistono ulteriori formalità, vincoli od oneri, gravanti sugli immobili ad eccezione del sopra richiamato decreto penale di condanna.

QUESITO N.9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis, che saranno opportunamente cancellate, ad esclusione della formalità di cui si è discusso in risposta al precedente quesito n.8.

QUESITO N.10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

L'immobile (appartamento ad uso abitativo) consistente in una palazzina indipendente di due piani fuori terra e copertura piana è ubicato nel Comune di Foggia e riceve accesso diretto dal civico n.46 di via San Pietro Alcantera (catastalmente censito al civico n.48); i due livelli (terra e primo) risultano collegati tra loro per mezzo di una scala interna.

L'immobile è stato realizzato, limitatamente al solo piano terra con relativa copertura piana, in data anteriore al 01/09/1967. Quanto si è appena dichiarato scaturisce da due considerazioni:

- catastalmente non si è potuta riscontrare alcuna planimetria, ma solo la presenza di uno schizzo monografico effettuato dall'Ufficio Erariale (a seguito di accertamento interno) riportato nel modello 5 della busta di partita n.2259; in tale documento si riconosce la sagoma (con le relative misure interne) del solo piano terra della palazzina indipendente con l'indicazione di alcuni suoi dati utili (indirizzo, piano, categoria catastale, classe, vani utili, ecc.); la rappresentazione del contenuto del modello 5 è stata opportunamente riprodotta in apposito allegato (All.4);
- dall'atto di provenienza del 14/09/2007 viene resa la dichiarazione che l'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza succitato, l'immobile fino a tutto il 14/09/2007 (data del contratto di compravendita immobiliare) non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero comportato rilascio di provvedimenti amministrativi.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Detto immobile però, in epoca successiva, è stato oggetto di opere abusive realizzate senza titolo abilitativo, consistenti principalmente nella sua sopraelevazione con aumento della volumetria edilizia e della consistenza.

Per questa sopraelevazione, avvenuta senza preventivo titolo abilitativo, pende una possibile procedura di demolizione successiva al dispositivo di condanna emesso dal Giudice della sezione penale (All.17).

L'immobile, pertanto, può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio per la sola parte riguardante il piano terra, mentre non può ritenersi regolare per la parte riguardante il piano primo.

Per detto edificio non è stato possibile acquisire alcuna informazione utile sulla regolarità urbanistico/edilizia e sulla abitabilità per la dichiarata irreperibilità della documentazione tecnico-amministrativa in atti comunali; dichiarazione resa dal preposto dell'UTC con nota protocollo n.79070 del 18/07/2023 (All.18).

Le foto scattate in loco ed allegate consentono di prendere visione di queste opere nel contesto in cui si trovano (All.6).

QUESITO N.11

Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Durante il sopralluogo effettuato non sono stati forniti al sottoscritto nè Attestati di Prestazione Energetica (eventualmente redatti) nè libretti di impianti termici relativi alle singole apparecchiature termiche. Il sottoscritto ha potuto constatare sui luoghi che l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento (caldaia ubicata al piano primo sul terrazzo e radiatori nei diversi ambienti), ma che esso è sprovvisto di libretto di impianto a norma, secondo la legge attualmente in vigore. Per l'assenza di tali documentazioni non è stato possibile redigere l'APE.

Dal punto di vista metodologico, con riferimento alla norma tecnica attualmente in vigore (UNI TS 11300), al certificatore è consentito determinare il rendimento di produzione stagionale mediante una delle opzioni di calcolo indicate, ovvero o mediante prospetti (Tabellare) o mediante calcolo analitico (per generatori certificati 92/42/CE o tenendo conto dei dati dichiarati dal costruttore o acquisiti in campo).

L'obbligo del certificatore è di acquisire una copia del libretto dal responsabile dell'impianto e di allegarla alla documentazione di sopralluogo.

La presenza del Libretto di impianto è **rilevante** ai fini della validità decennale dell'APE. Anche il nuovo catasto energetico Regionale (con depositi telematici obbligatori) non permette il deposito telematico dell'APE se non viene opportunamente segnalato all'interno del software un valido codice dell'impianto termico.

Dunque per redigere l'Ape è necessaria dapprima la regolarizzazione del libretto degli impianti da parte del manutentore.

Il sottoscritto, per l'immobile formante lotto unico, stima i costi per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione di APE in



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

€.**500,00** (euro cinquecento/00); importo già portato in detrazione in risposta al quesito n.4.

QUESITO N.11 a-b

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

L'immobile risulta regolarmente censito nel catasto edilizio urbano (come rilevasi dalla visura storica - All.3) in categoria catastale "A/6" (*Abitazioni di tipo rurale*; categoria ormai non più utilizzabile perché soppressa).

Dalla visura catastale, come già dettagliatamente riportato in risposta al quesito n.1bis, si può rilevare che l'immobile non ha subito variazioni di dati e di consistenza sin dall'avvento dell'impianto meccanografico risalente al 30/06/1987. Inoltre, dagli atti catastali, non è stata rinvenuta la planimetria catastale bensì, in archivio storico (in busta di partita n.2259), il solo schizzo monografico (rappresentato sul modello 5 generato dall'ufficio Erariale in occasione degli accertamenti), che riporta la rappresentazione del solo piano terra e non anche del suo piano di copertura e dell'ipotetico sgabuzzino ivi



insistente (come invece trascritto nel contratto di compravendita immobiliare del 2007).

Il piano primo dell'immobile, con le sue opere abusive, è stato per la prima volta rilevato dalla Polizia Municipale in occasione dell'accertamento di reato avvenuto nel dicembre del 2011. In conseguenza, sono scaturiti la convalida del sequestro preventivo ed il successivo decreto penale di condanna; il tutto come riportato negli allegati alla presente relazione (All.13/17).

L'immobile necessita comunque di aggiornamento catastale; i costi da sostenere per la regolarizzazione di dette difformità presso l'Agenzia del Territorio (presentazione del DOCFA in "Catasto") sono rientranti nei costi riportati in risposta al successivo quesito n.11e, in quanto essi devono vedersi come adempimenti finali previsti per legge a conclusione dell'iter di presentazione degli atti amministrativi in sanatoria da effettuare presso il Comune di Foggia.

QUESITO N.11 c-d

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

L'immobile è stato realizzato, limitatamente al solo piano terra con relativa copertura piana, in data anteriore al 01/09/1967.

Le difformità riscontrate (consistenti principalmente nella sua sopraelevazione con aumento della volumetria edilizia e della consistenza), già descritte in risposta ai precedenti quesiti nn.10-11a-b, costituiscono opere abusive in quanto non autorizzate. Per esse pende una procedura di demolizione nascente dal dispositivo di condanna emesso dal Giudice della sezione penale; procedura attualmente ancora sospesa (All.17).

Si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Comunale e presso il "Catasto" per la regolarizzazione degli atti; pratica che contempra la demolizione delle opere abusive afferenti al piano primo. Le attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi da sostenere, ipotizzati in questa fase, vengono descritti in risposta al successivo quesito n.11e.

Per detto edificio non è stato possibile acquisire alcuna informazione utile sulla regolarità urbanistico/edilizia e sulla abitabilità per la dichiarata irreperibilità della documentazione tecnico-amministrativa in atti comunali; dichiarazione resa dal preposto dell'UTC con nota protocollo n.79070 del 18/07/2023 (All.18). Ad ogni modo l'immobile può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio per la sola parte riguardante il piano terra, mentre non può ritenersi regolare per la parte riguardante il piano primo.

QUESITO N.11 e



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Le difformità accertate consistono principalmente nella sopraelevazione del piano terra dell'immobile con aumento della volumetria edilizia e della consistenza.

Per regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile si deve trasmettere al Comune il progetto degli interventi da eseguire in applicazione del provvedimento di demolizione già citato, effettuare i lavori di demolizione con ripristino, effettuare gli adempimenti catastali e chiedere il relativo titolo abilitativo.

Nel dettaglio, si devono eseguire gli interventi per il ripristino dello *status quo ante* dell'immobile a livello del solo primo piano, previa disattivazione degli impianti ivi esistenti (acqua, luce, gas, ecc.), come di seguito:

- rimuovere gli infissi esistenti, interni ed esterni,
- rimuovere le apparecchiature e gli impianti esistenti,
- rimuovere il piano di copertura del piano primo, compreso le sovrastrutture (impermeabilizzazione, pavimentazione, altro),



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

- rimuovere la struttura in legno (pilastri, travi, arcarecci, ecc.) realizzata per la copertura del terrazzo;
- rimuovere le murature portanti con le relative travature,
- rimuovere le tramezzature interne,
- scaricare tutti i materiali di risulta, opportunamente selezionati per categorie merceologiche, su apposito mezzo di trasporto appositamente abilitato, nonché trasportare e conferire questo materiale in discarica autorizzata nei settori differenziati merceologicamente.
- ripristinare lo *status quo ante* del terrazzo, eseguendo gli interventi edili necessari,
- assicurare per tutta la fase degli interventi le condizioni di sicurezza sia all'interno che all'esterno del cantiere, nonché le condizioni di salvaguardia ambientale e di ogni altra tutela verso terzi,
- comunicare al Comune ed agli altri Enti eventualmente interessati, sia in fase di inizio che di ultimazione, le attività svolte, al fine dell'ottenimento delle certificazioni finali per l'agibilità.

Le spese globali, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello *status quo ante*, nonché per le relative attività amministrative da effettuarsi presso gli enti (compreso sanzioni), sono state quantificate e determinate a corpo secondo esperienza. Il costo complessivo, da ritenersi indicativo, per detti adempimenti ed atti viene quantificato in circa **€.12.000,00 (euro dodicimila/00)**.

Questo importo viene portato in detrazione dal prezzo di stima dell'immobile, come in effetti praticato in risposta al quesito n.4 per la determinazione del valore da porre a base d'asta.



L'aggiudicatario è tenuto a farsi carico della demolizione dell'abuso e del ripristino dello *status quo ante*.

QUESITO N.11 f

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

L'immobile pignorato non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

QUESITO N.12



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

L'immobile pignorato non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/6)

(Piena Proprietà per 1/1)

Immobile (appartamento ad uso abitativo) sito nel Comune di Foggia, posto ai piani terra e primo del fabbricato con accesso da via San Pietro Alcantera n.46; i due piani sono collegati a mezzo scalinata interna (un'apertura sul solaio intermedio, avente dimensioni in pianta m.1,40 x m.1,00, ne permette l'inserimento).

Composto al piano terra da ampia sala con angolo cottura e bagno, mentre al piano primo da ampio disimpegno, una camera e bagno, oltre un annesso terrazzo a livello.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

Confinante ad ovest con Via San Pietro Alcantera, a sud con proprietà di terzi foglio 96 p.lla 1538, a est con proprietà di terzi foglio 96 p.lla 3761, a nord con Vico Speranza, salvo altri.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 96, particella 1537**, via San Pietro Alcantera n.48, piano T, zona censuaria 1, categoria **A/6**, classe 3, vani 1, rendita catastale €.121,37.

Intestato per la proprietà di 1/2 ciascuno ai signori

_____ nato a _____ (cf _____)
_____ e _____ nata a _____
(cf _____)

• **Atto di provenienza**

Compravendita atto a rogito Notar _____ del 14.09.2007 trascritto a Foggia il 22.09.2007 al n. 15271 del registro particolare. Con tale atto l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 96 pc. 1537 da

_____ (c.f. _____) c.f. _____
_____ e _____ c.f. _____

passa alla ditta _____ nato a _____ il _____
(c.f. _____) e _____ ata a _____

_____ il _____ (c.f. _____) per la quota di 1/2
cadauno della piena proprietà

• **Iscrizioni e trascrizioni**

(rif. risposta al quesito n.1bis); presenza del decreto penale di condanna

• **Immobile occupato dai proprietari esecutati.**

• **Ape non presente**



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.294/2021

(rif. risposta al quesito n.11)

- **Regolarità urbanistica/edilizia solo parziale dell'intero fabbricato**
- **Difformità catastale ed edilizia dell'immobile**

(rif. risposta ai quesiti n.10-11a-b-c-d-e)

- **Abitabilità e/o agibilità parziale**

(rif. risposta al quesito n.10-11a-b-c-d-e)

PREZZO BASE LOTTO € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

(rif. quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.36 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- All.1 Inquadramento territoriale
- All.2 Estratto di mappa
- All.3 Visura catastale storica
- All.4 Riproduzione di schizzo monografico riportato su mod.5
- All.5 Planimetria stato di fatto
- All.6 Documentazione fotografica
- All.7 Richiesta rasterizzazione planimetria catastale mancante
- All.8 Riscontro Agenzia Entrate su richiesta di rasterizzazione
- All.9 Accesso agli atti Agenzia Entrate busta di partita n.2259



All.10 Riscontro Agenzia Entrate su accesso agli atti per visione busta e successiva prenotazione

All.11 Istanza accesso atti autorizzativi Comune di Foggia

All.12 Istanza accesso atti Polizia Municipale di Foggia

All.13 Riscontro Polizia Municipale su accesso agli atti

All.14 Sollecito su Istanza accesso atti autorizzativi Comune di Foggia

All.15 Comunicazioni operazioni peritali

All.16 Verbale di primo sopralluogo e inizio operazioni peritali

All.17 Decreto penale di condanna emesso dal GIP dott.ssa Valente del Tribunale di Foggia (sez. penale)

All.18 Riscontro Comune di Foggia su accesso agli atti

Foggia, 25 luglio 2023

il CTU

ing. Lucio Surgo



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice:D643) Provincia di FOGGIA Foglio: 96 Particella: 1537
Catasto Fabbricati	

INTESTATI

1	
2	

(1) Proprieta' 1/2
(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		96	1537		1		A/6	3	1 vani		Euro 121,37 L. 235.000
Indirizzo VIA SAN PIETRO ALCANTERA n. 48 Piano T											
Notifica				Partita		2259		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D643 - Foglio 96 - Particella 1537

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		96	1537		1		A/6	3	1 vani		Euro 0,40 L. 768
Indirizzo VIA SAN PIETRO ALCANTERA n. 48 Piano T											
Notifica				Partita		2259		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023

Situazione degli intestati dal 14/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 14/09/2007 Pubblico ufficiale FOGGIA in atti dal 24/09/2007	Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 31395 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15271.1/2007	Reparto PI di

Situazione degli intestati dal 19/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/09/2007
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/09/2007
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/09/2007
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2004 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione Volume 2005 n. 158 registrato in data 22/02/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 3007.1/2005 - Pratica n. FG0041236 in atti dal 01/03/2005		

Situazione degli intestati dal 25/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/9 fino al 19/12/2004
2			(1) Proprieta' 6/9 fino al 19/12/2004
3			(1) Proprieta' 1/9 fino al 19/12/2004
4			(1) Proprieta' 1/9 fino al 19/12/2004
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/2001 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione Volume 2005 n. 34 registrato in data 31/05/2001 - SUCC.D. /oltura n. 11717.1/2001 - Pratica n. 00174477 in atti dal 04/06/2001		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/04/2001
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/04/2001
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

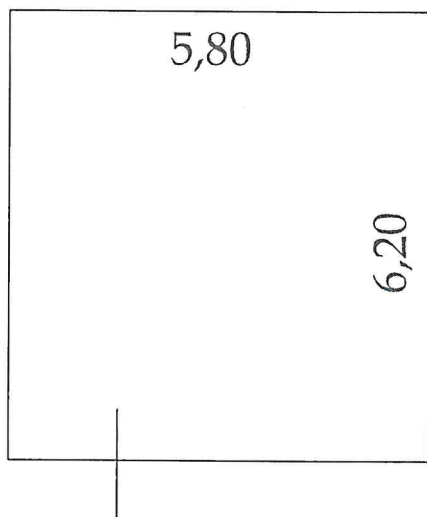


Riproduzione di schizzo monografico (mod. 5)

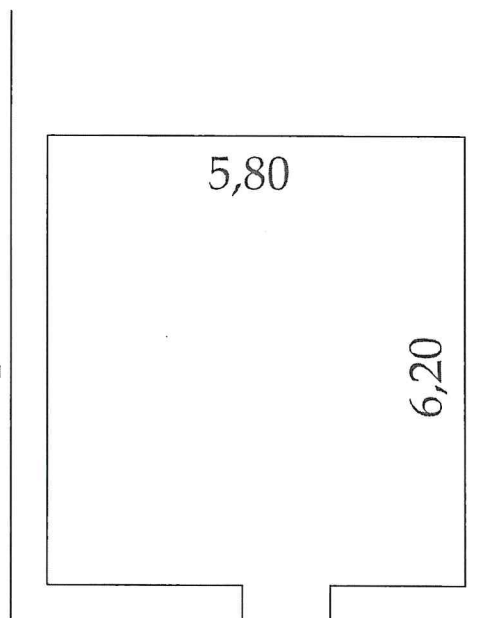
Busta di partita (catastale) n.2259

Foggia F.96 p.lla 1537 - cat. catast. A6

Vico Speranza



Vico Speranza



NB Sul modello sono riportati i seguenti dati:

- Via San Pietro Alcantera n.48 Piano T ad uso abitazione
- categoria A6
- classe III proposta
- vani utili 1

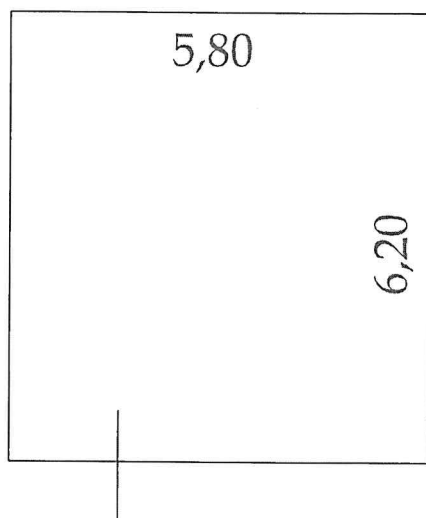


Riproduzione di schizzo monografico (mod. 5)

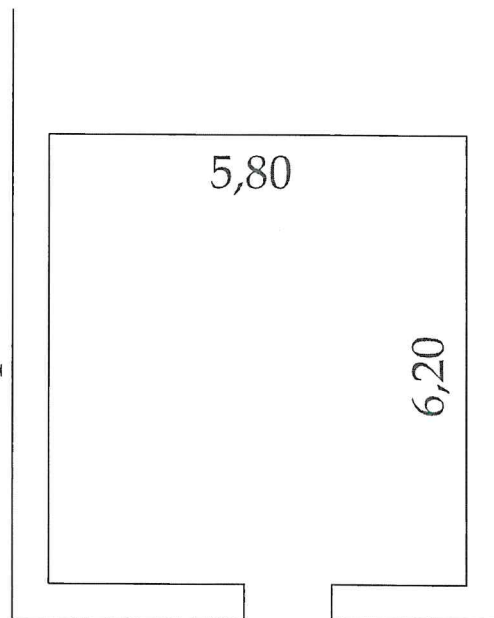
Busta di partita (catastale) n.2259

Foggia F.96 p.lla 1537 - cat. catast. A6

Vico Speranza



Vico Speranza



NB Sul modello sono riportati i seguenti dati:

- Via San Pietro Alcantera n.48 Piano T ad uso abitazione
- categoria A6
- classe III proposta
- vani utili 1

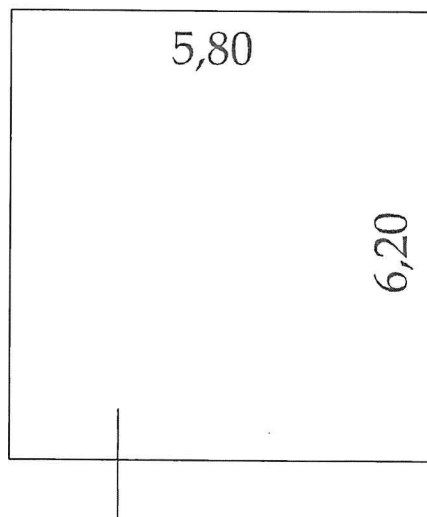


Riproduzione di schizzo monografico (mod. 5)

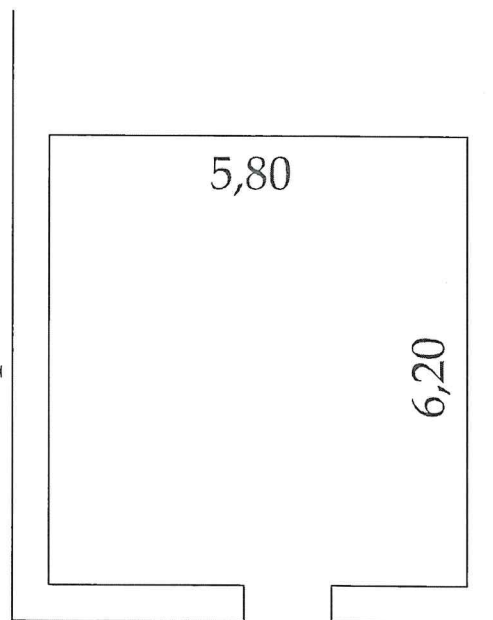
Busta di partita (catastale) n.2259

Foggia F.96 p.lla 1537 - cat. catast. A6

Vico Speranza



Vico Speranza



NB Sul modello sono riportati i seguenti dati:

- Via San Pietro Alcantera n.48 Piano T ad uso abitazione
- categoria A6
- classe III proposta
- vani utili 1



Planimetria generale - Stato di fatto

1:100

LOTTO UNICO (Appartamento ad uso abitazione)

Appartamento (Foggia F.96 p.lla 1537) - cat. catast. A6

Via San Pietro Alcantera n.46 (catastalmente n.48) - Foggia

- Piano terra
 $h_{int} = 3,50$ m



- Piano primo
 $h_{int} = 2,80$ m



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto UNICO

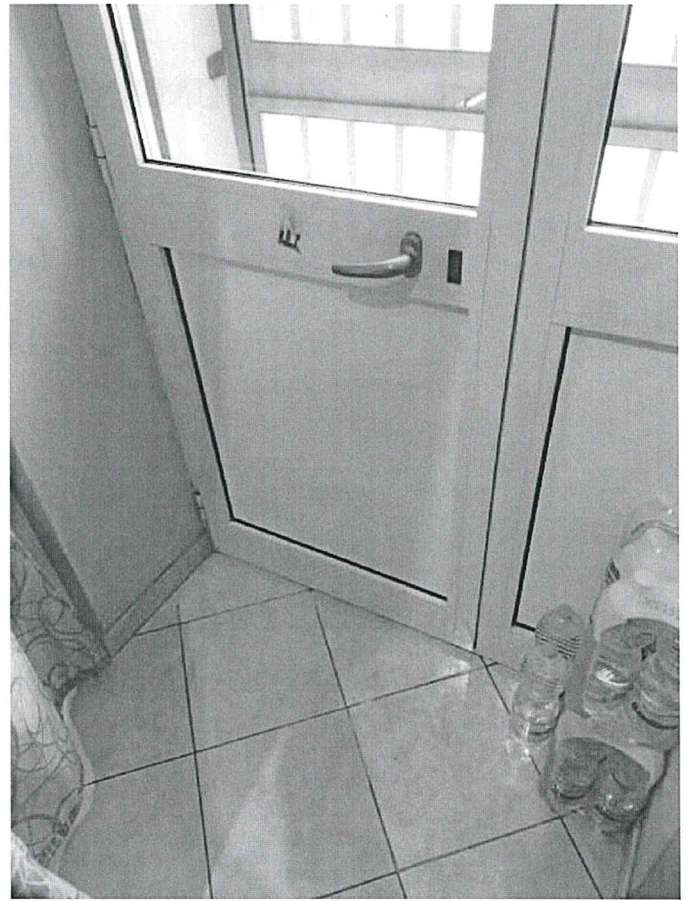
R.G.Es.I. n.294/2021

- Immobile ad uso abitazione – Cat catastale A/6
Via San Pietro Alcantera n.46 (Comune di Foggia)
NCEU Foggia - F.96 p.lla 1537
Piano terra – Piano primo





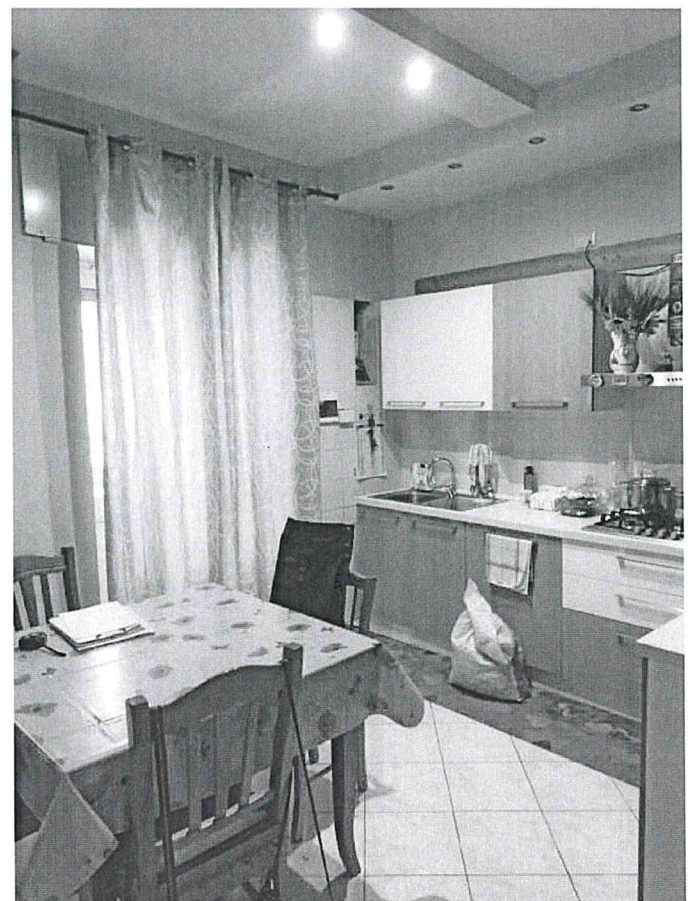
Vista fabbricato
(ingresso via San Pietro Alcantera n.46)



Piano terra (appartamento)



Piano terra (appartamento)

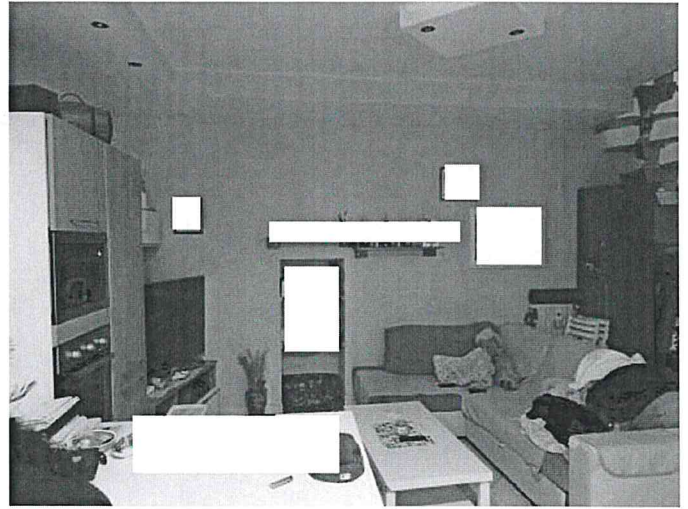


Piano terra (appartamento)





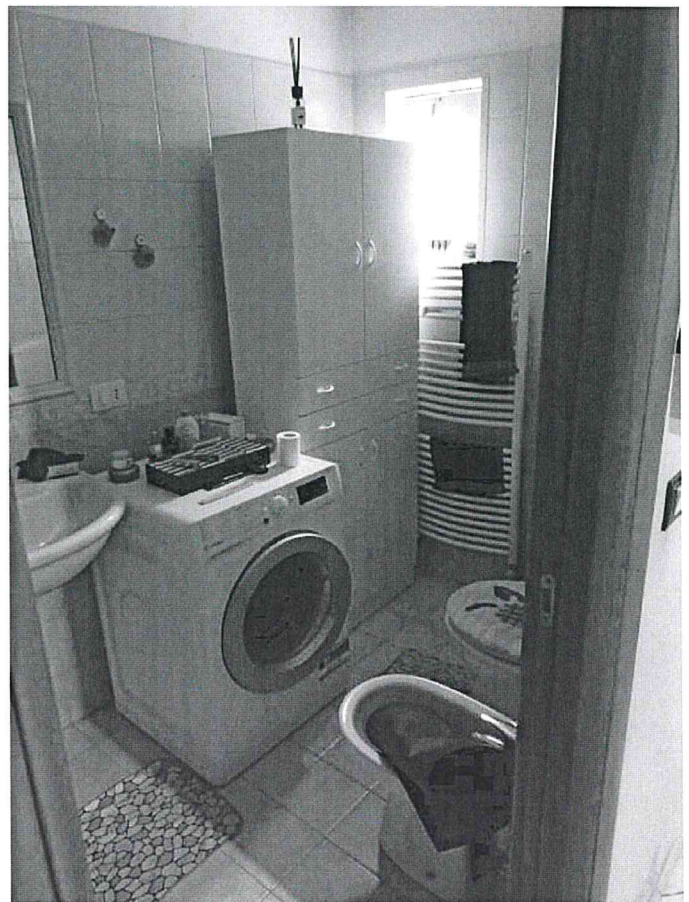
Piano terra (appartamento)



Piano terra (appartamento)



Piano terra (appartamento)

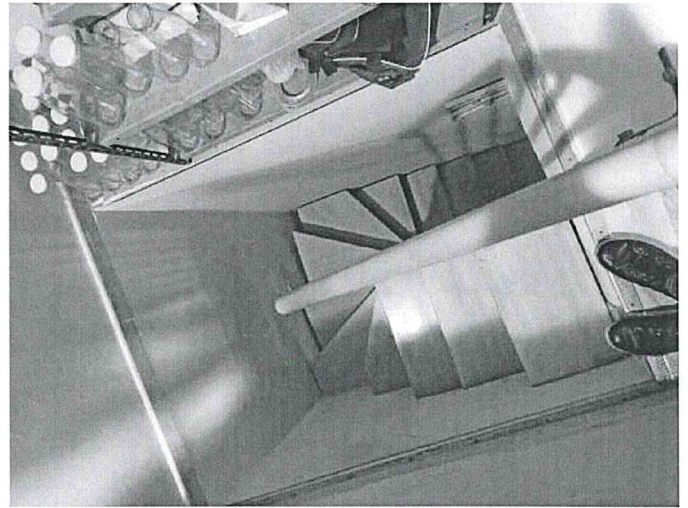


Piano terra (appartamento)

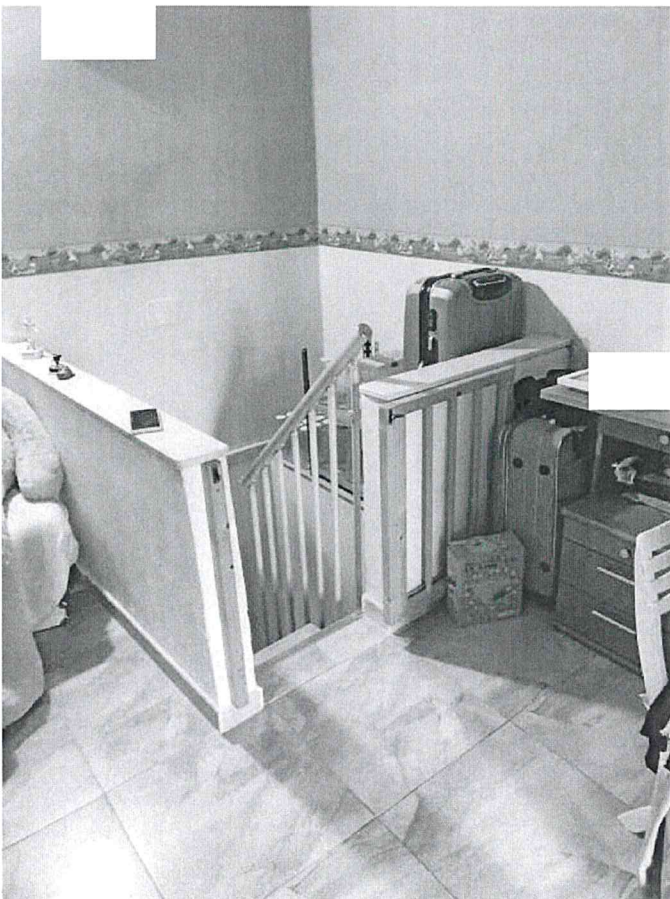




Piano terra (appartamento)



Scala di collegamento tra i piani



Piano primo (appartamento)

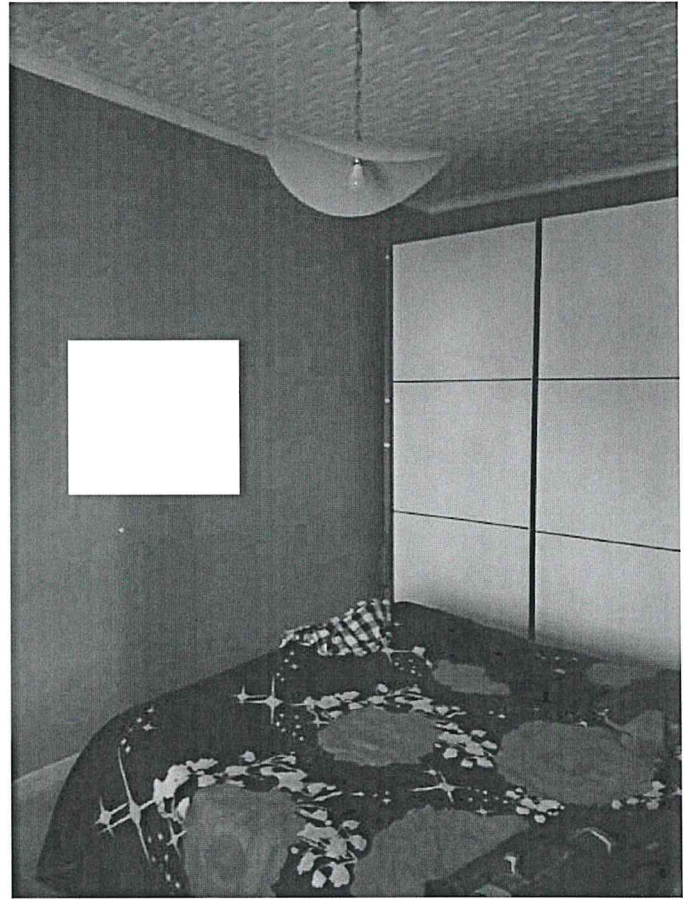


Piano primo (appartamento)





Piano primo (appartamento)



Piano primo (appartamento)



Piano primo (appartamento)

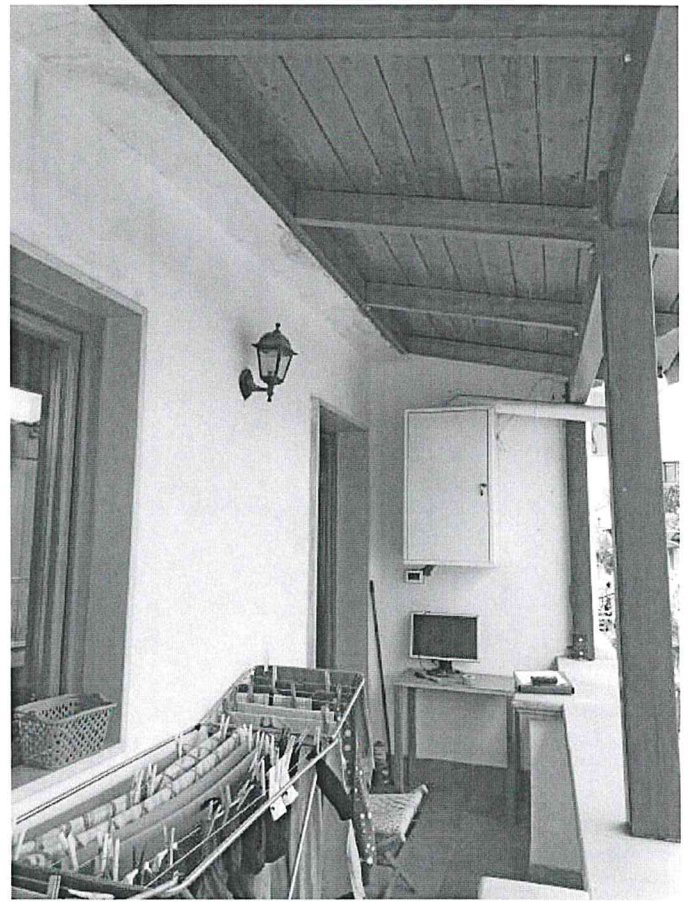


Piano primo (appartamento)





Piano primo (appartamento)
Terrazzo



Piano primo (appartamento)
Terrazzo



Ispezione Telematica

n. T 102919 del 18/01/2012

Inizio ispezione 18/01/2012 10:40:47

Richiedente SNTFNC

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1256

Registro particolare n. 977

Presentazione n. 66 del 17/01/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 19/12/2011

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede FOGGIA (FG)

Numero di repertorio 15613/2011

Codice fiscale 80005800711

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 700 DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO CONVALIDATO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Indirizzo FOGGIA POLIZIA MUNICIPALE

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D643 - FOGGIA (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 96

Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO

RURALE

Indirizzo VIA SAN PIETRO ALCANTERA

Piano T

Particella 1537

Consistenza 1 vani

Subalterno -

N. civico 48



Ispezione Telematica

n. T 102919 del 18/01/2012

Inizio ispezione 18/01/2012 10:40:47

Richiedente SNTFNC

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1256

Registro particolare n. 977

Presentazione n. 66 del 17/01/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI FOGGIA
Sede FOGGIA (FG)
Codice fiscale 00363460718
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il a
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

il presente sequestro viene eseguito dalla polizia municipale di foggia su delega del pubblico ministero del tribunale di foggia e riguarda un manufatto realizzato sull'immobile indicato nel quadro b. il custode giudiziario nominato il sig.

